

UCHWAŁA NR XXXV/296/2010
RADY MIEJSKIEJ W WOŁCZYNIE

z dnia 24 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458), Rada Miejska w Wołczynie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna, zat. uchwałą Nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r., w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RP i RZ, z przeznaczeniem pod rozbudowę siedlisk zabudowy zagrodowej, w tym:

- części działek nr 159 i 160/2;
- części działki nr 219/2.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1:2000 (załączniki nr 1 i 2);
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik nr 3);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna;

§ 3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym: MR, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - d) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - f) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W tekście zmiany planu nie zawarto ustaleń odnoszących się do zagadnień, o których mowa w ust. 1.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć uchwałę nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie funkcjonalne;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określony niniejszą uchwałą inny sposób przeznaczenia

terenu niż przeznaczenie podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;

- 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym w zakresie między innymi: handlu, gastronomii, rzemiosła, rozrywki, napraw sprzętu AGD i elektronicznego, napraw obuwia i odzieży, doradztwa prawno – finansowego i ubezpieczeniowego, obsługi turystycznej i inne tego typu;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć substancje i energie wprowadzane do środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, pola elektromagnetyczne, utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia, powodujące przekroczenia określonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska;
- 10) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;
- 11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy rozbudowie budynków istniejących;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię, jaką wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, bez uwzględnienia elementów wystających poza obrys budynku, w tym balkonów, okapów, gzymsów, przy czym powierzchnię zabudowy terenu lub działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach tego terenu lub tej działki.
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MR na załączniku graficznym nr 1 i 2, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zabudowy zagrodowej, obejmujące budynki mieszkalne, mieszkalno – inwentarskie, inwentarskie, gospodarcze, garaże, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, budowle rolnicze, ogrody i sady przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych wbudowanych lub w formie obiektów wolnostojących, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz z wyjątkiem usług handlu, gastronomii i rozrywki o powierzchni użytkowej lokalu większej niż 50 m²;

3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu, lecz nie mniej niż:
 - 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Lm;
 - 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem Zo.
- b) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących lub dobudowanych (dotyczy budynków niemieszkalnych), przy czym obowiązuje zasada stosowania dla obiektów o tych samych funkcjach zbliżonych - wspólnych cech w zakresie: formy architektonicznej, geometrii dachu i jego pokrycia oraz stosowanych materiałów budowlanych;
- c) dla projektowanych obiektów obowiązuje zachowanie wymaganych odległości określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;

4) zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w granicach terenów MR nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- b) dopuszcza się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska spowodowana przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby - nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny;
- c) dopuszczalna obsada zwierząt hodowlanych w gospodarstwie rolnym – do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w terenie na działce nr 219/2 oraz do 40 DJP w terenie na działkach nr 159 i 160/2, przy czym obiekty inwentarskie powinny być sytuowane w głębi tych terenów w maksymalnie największej odległości od frontu działki;
- d) przed rozpoczęciem budowy ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone i odpowiednie jej zagospodarowanie;
- e) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
- f) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań tj. odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię o uregulowanym statusie formalno-prawnym (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków);
- g) wody opadowe należy odprowadzać do gruntu w ramach terenów nieutwardzonych lub do zbiorników retencyjnych;
- h) ścieki hodowlane i obornik należy zagospodarować jako nawóz naturalny w ramach prowadzonej gospodarki polowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 lipca 2000r. o nawozach i nawożeniu (Dz.U. nr 89, poz. 991 z późn. zm.);
- i) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni indywidualnych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (stałe, ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii

elektrycznej;

j) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewody Opolskiego lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku,

k) zasad ochrony krajobrazu kulturowego nie ustala się.

5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) należy zastosować ogrodzenie frontowe od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o wysokości zharmonizowanej z wysokością ogrodzenia na działkach sąsiednich, z dopuszczeniem ogrodzenia na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm.

6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i ochronie dóbr kultury;

b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku.

7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,40,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % ogólnej powierzchni terenu,

c) wysokość zabudowy - nie więcej niż 10 m

d) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;

- dla budynków niemieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje;

e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może przekraczać 16 m;

f) geometria dachu:

- w budynku mieszkalnym - dachy wysokie, dwu- lub wielospadowe z zalecanym usytuowaniem kalenicy głównej;

- prostopadle do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 1);

- równoległe do frontu działki (dotyczy terenu na załączniku nr 2), o połaciach nachylonych pod kątem 30° – 50° , z możliwością realizacji lukarn i okien połaciowych,

- w budynkach niemieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie (z pochyleniem zapewniającym sprawne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych);

g) pokrycie dachu wysokiego - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

h) dopuszcza się możliwość realizacji garażu w bryle budynku lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

- i) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków niemieszkalnych w odległości 1,5m od granicy działki, a także w granicy działki z wyjątkiem terenu na dz. nr 219/2, gdzie należy zachować odległość 4m.
- 8) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział działek nr 159 i 160/2 oraz 219/2 w celu wydzielenia nowych działek siedliskowych, w granicach określonych na rysunkach planu.
- 9) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi infrastrukturalnej obejmują:
- zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiorników wybieralnych na ścieki bytowe, docelowo do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych w ramach terenów zielonych w granicach nieruchomości lub do zbiorników retencyjnych;
 - zasilanie energetyczne na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego. Przyłączenie do sieci Odbiorców odbywać się będzie w oparciu o wydane na wniosek Odbiorcy warunki przyłączenia oraz o zawartą umowę o przyłączenie, w której określone będą zobowiązania stron w zakresie realizacji przyłączenia;
 - w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami istniejącej infrastruktury, urządzenia te mogą być przebudowane na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę o przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z właściwym zarządcą infrastruktury technicznej;
 - ciepło z kotłowni własnych pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
 - dostępność komunikacyjna terenów - od strony dróg publicznych poprzez indywidualne zjazdy na teren posesji.
- 10) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 7. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolem MR, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 9. W granicach terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały traci moc obowiązującą uchwała Nr XVI /115 /99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wołczyna

§ 11. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowania wsi Wierzbica Dolna był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21.12.2009r. do 21.01.2010r. W wyznaczonym terminie oraz 14 dni po upływie okresu zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. od 22.01.2010r. do 10.02.2010r. nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego projektu.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717; z 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003r. nr 80 poz.717, nr 162 poz. 1568; z 2004r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006r. nr 17 poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r. nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218; z 2008 r. nr 180, poz. 1111, nr 223, poz. 1458) i art. 167 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, Nr 169, poz. 1420, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217, Nr 170, poz. 1218, Nr 187, poz. 1381, Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791, Nr 140, poz. 984, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 209, poz. 1317, Nr 216, poz. 1370, Nr 227, poz. 1505) Rada Miejska w Wołczynie rozstrzyga co następuje:
Przedmiot i zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Wierzbica Dolna, nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz określenia zasad ich finansowania – zgodnie z przepisami o finansach publicznych.